



路地別説明会が終わりました！

篠崎町七丁目14～19番街区（以下、本地区）においては、土地区画整理の事業化に向けての取り組みを進めてきており、令和5年3月～7月にかけて、本地区内にある行き止まりの路地に接する皆さまを対象に『路地別説明会』を開催しました。また、一部路地については、説明会ではなく、個別説明を行いました。ご協力ありがとうございました。

路地別説明会の主な内容をご紹介します。

<主な説明内容>

- ① 篠崎駅周辺地区の変遷 …… 昭和 35 年の土地改良事業から現在までの振り返り
- ② まちづくりの進め方 …… 区画整理と地区計画によるまちづくりの進め方
- ③ 修復型区画整理 …… ハード面の整備。道路や辻公園の整備方針
- ④ 地区計画 …… ソフト面の整備。建物の新築や建て替え時の地域独自のルール
- ⑤ 事業イメージ …… まちづくりの進め方をアニメーションで確認！
※篠崎地区まちづくり事務所でも閲覧できます。



今後は、アンケートで「詳細な説明を希望」とされた方を対象に、順次説明に伺います。
また、再度説明を希望する方もご連絡ください。

主な質問と皆さまが気になったこと

・スケジュールを知りたい。

令和7年の事業認可を目指しています。なお、先行して行った2班地区（篠崎町七丁目4、5、8、9番）は事業認可から4年、第四期地区（篠崎町七丁目2、3、10、11番、八丁目12番）は6年で区画整理が完了しています。

・清算金について詳しく知りたい。

区画整理事業によって、皆さまの土地を*換地します。移転対象予定の方以外は、現在の位置に換地されます。また、私道に面している方は、私道が公道に変わることなどにより土地の評価が上がります。このため、区画整理事業の実施前後の土地の評価に応じて、「清算金（金銭）」による徴収（支払）、交付（受取）をすることで地権者間での調整を行います。この調整をすることを「清算」といいます。清算金は上記の区画整理完了後に金額が確定し、その後清算を行います。

現時点での清算金の目安は右の二次元コードを参考にしてください。

*換地…現在の土地に対して、区画整理後の土地となる、新たに配置する土地。

清算金のパターンについてはこちら！



・私道が公道になることでどうなるのか。

私道は皆さまがご自身で管理しますが、公道化する道路は、ライフラインが再整備され、公共管理となるため、皆さまの管理は不要となります。また、通り抜けの公道になることで2方向避難路が確保され、防災性が向上します。

・用途地域・建ぺい率・容積率は変わるのか。

現在、本地区は「区画整理をすべき区域」に都市計画決定されており、用途地域は第1種中高層住居専用地域、建ぺい率は50%、容積率は100%になっています。一方で、2班地区・第四期地区では、区画整理実施に合わせて、用途地域は第1種住居地域、建ぺい率は60%、容積率は200%に変更になりました。本地区でも変更する予定ですが、今後、東京都と協議して決定していきます。また、建築基準法により、建物の前面道路の幅員が4mの方が利用できる容積率は、最大で160%となります。

・固定資産税はどうなるのか。

固定資産税（土地）の決め方は、主に路線価方式が採用されています。固定資産税路線価は東京都が決めています。区画整理事業により、路線価の価格形成要因が良くなるため、路線価が上がり、固定資産税が上がる見込みです。

⇒ その他の質問はホームページにて紹介しております。

次の説明会の準備をしています！

今後は、地区内の皆さまにより詳しく修復型区画整理についてご理解いただくために、街区単位での説明会の開催を予定しています。皆さまのご参加をお待ちしております。

<街区別説明会>

● 日 時：令和5年9月頃 開催予定

※詳細が決まり次第、権利者の皆さまにお知らせいたします。

● 場 所：篠崎コミュニティ会館（江戸川区上篠崎4丁目21番8号）

◆ 個別相談を随時行っていますので、ご希望の方は下記までお問い合わせください ◆

【 お問い合わせ先 】 ※平日 8:30 ~ 17:00

〒133-0053 江戸川区北篠崎 2-26-7 篠崎地区まちづくり事務所

TEL: 5664-2619（土木部区画整理課計画換地係）

FAX: 5243-3711

江戸川区 HP へは二次元コードもしくは、トップページより "篠崎駅西部土地区画整理事業"で検索下さい。

《 江戸川区 HP 》



ゆずり合い せまい道路も 広くなる

令和4年度「道路ふれあい月間」推進標語 優秀賞